**SMLOUVA O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY**

**Akademie výtvarných umění v Praze**

se sídlem U Akademie 4, 170 22 Praha 7

IČO: 60461446, DIČ: CZ60461446

zastoupena rektorem doc. MgA. Tomášem Vaňkem

(dále jen „**Stavebník**“)

a

**Městská část Praha 7**

se sídlem: Nábřeží Kapitána Jaroše 1000, 170 00, Praha 7

IČO: 00063754, DIČ: CZ00063754

zastoupena: zástupcem starosty Ing. Kamilem Vavřincem Marešem

(dále jen „**Vlastník nemovitosti**“)

(Stavebník a Vlastník nemovitosti dále společně také jen „**Smluvní strany**“)

uzavřeli níže uvedeného dne, měsíce a roku ve smyslu § 1240 a násl. zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník, v účinném znění, tuto  
 **SMLOUVU O ZŘÍZENÍ PRÁVA STAVBY**

**Specifikace nemovitosti zatížené právem stavby**

* 1. Vlastníkovi nemovitosti byly na základě zákona č. 172/1991 Sb., o přechodu věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, a na základě zákona č. 131/2000 Sb., o hl.m. Praze, svěřeny pozemek parc. č. 289/3, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 354 m2, jehož součástí je stavba č.p. 1110 (jiná stavba) nacházející se v ul. Jana Zajíce 1110/27a, Praha 7, a pozemek parc. č. 289/2, zastavěná plocha a nádvoří, o výměře 228 m2,vše zapsané na LV č. 652, vedeném Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha, obec Praha, část obce Bubeneč, katastrální území Bubeneč(dále společně jen „**Nemovitost**“). Příslušný výpis z katastru nemovitostí tvoří přílohu č. 1 této smlouvy.

**Právo stavby**

* 1. Na základě této smlouvy zřizuje Vlastník nemovitosti ve prospěch Stavebníka právo stavby jako věcné právo mít na povrchu a pod povrchem Nemovitosti v celém jejím rozsahu stavbu, přičemž Stavebník je oprávněn převzít na Nemovitost i již zřízenou stavbu č. p. 1110 za účelem její další rekonstrukce a modernizace podle studie ve verzi návrhu Akad. Arch. Karla Rulíka – ATELIER 09, č. 01-2014, která je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č.2 a podle investičního záměru Stavebníka z března 2014, který je nedílnou součástí této smlouvy jako její příloha č. 3, včetně případných aktualizovaných znění přiložených dokumentů při zachování podstaty a modelu nastaveného v původní studii a investičním záměru tvořící přílohy č. 2 a č. 3této smlouvy. Tato Studie, která tvoří přílohu č. 2 představuje výchozí návrh stavebně-architektonického řešení. Finální podoba stavebně-architektonického řešení vznikne po dohodě obou smluvních stran. Stavebník se zavazuje před podáním žádosti o stavební povolení příslušnému stavebnímu úřadu požádat a získat písemný souhlas Vlastníka Nemovitosti s projektovou dokumentací. Právo stavby se vztahuje na celou Nemovitost za účelem užívání stavby jako malířských a sochařských ateliérů.
  2. Stavebník zřízené právo stavby k Nemovitosti včetně všech souvisejících oprávnění přijímá a zavazuje se dodržovat obecně závazné předpisy a zásady a omezení založené touto smlouvou.
  3. Vlastník nemovitosti se zavazuje výkon práva stavby dle této smlouvy strpět a umožnit Stavebníkovi po dobu trvání jeho nerušený výkon.
  4. Vlastník nemovitosti si současně vyhrazuje právo kontroly nad využitím práva stavby Stavebníkem či jinými osobami, realizujícími právo stavby pro Stavebníka.

**Prohlášení Vlastníka nemovitosti**

3.1. Vlastník nemovitosti prohlašuje, že Nemovitost, jež má být objektem práva stavby, je právně volná, tj. že na ní neváznou žádná omezení zejména práva vlastnického ani jiná práva, která by bránila zřízení práva stavby či jakkoliv omezovala nerušený výkon práva stavby Stavebníka vyjma nájemní smlouvy uzavřené dne 30.9.2004 se Stavebníkem, jež pozbývá platnosti dnem podpisu této smlouvy oběma smluvními stranami.

**Vznik práva stavby**

* 1. Právo stavby vzniká dnem zápisu do katastru nemovitostí, přičemž Stavebník se zavazuje vyhotovit návrh na vklad práva stavby do katastru nemovitostí a také uhradit správní poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí. Smluvní strany dbají, zejména pokud jde o vkladové řízení, o maximální součinnost.
  2. Smluvní strany jsou svými projevy vůle vázány a pro případ, že Katastrální úřad pro hlavní město Prahu, Katastrální pracoviště Praha zamítne, a to z jakéhokoli důvodu, návrh na povolení vkladu práva stavby pro Stavebníka nebo řízení o tomto návrhu na povolení vkladu přeruší, zavazují se Smluvní strany nejprve vady vytčené katastrálním úřadem společně odstranit a případně podat nový návrh na vklad práva stavby podle této smlouvy ve prospěch Stavebníka nebo uzavřít novou smlouvu o zřízení práva stavby za shodných podmínek, to vše nejpozději do 14 (čtrnácti) dní od vydání zamítavého rozhodnutí. Smluvní strany se zavazují vynaložit veškeré rozumně požadovatelné úsilí a poskytnout si potřebnou součinnost s cílem zajistit povolení vkladu práva stavby Stavebníka k Nemovitosti do katastru nemovitostí.

**Úplatnost práva stavby**

* 1. Toto právo stavby se zřizuje za úplatu, a to takto:
     1. pro první až třicátý rok trvání práva stavby se stavební plat sjednává ve formě peněžitého plnění v částce **24.000 Kč (dvacet čtyři tisíc korun českých)**za kalendářní rok a nepeněžitého plnění formou provedení investičního záměru v souladu s přílohou č. 2 a č. 3 této smlouvy na náklady Stavebníka. Ujednané peněžité plnění je splatné ročně vždy do konce dubna kalendářního roku, za který je placeno, a to naúčet Městské části Praha 7 č.ú. …… (popř. na jiný účet, který sdělí Vlastník nemovitosti Stavebníkovi v písemném oznámení), pod variabilním symbolem 215. Vlastník nemovitosti je oprávněn jednostranně zvýšit ujednanou peněžitou úplatu v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným veřejnoprávním subjektem s tím, že za základ bude považována výše peněžité úplaty ke dni podpisu této smlouvy, nebo ke dni posledního zvýšení peněžité úplaty; právo volby v tomto případě přísluší Vlastníku nemovitosti. Uplatnění práva na zvýšení peněžité úplaty je Vlastník nemovitosti oprávněn provést vždy pro příslušný kalendářní rok, nejdříve však pro kalendářní rok 2018. Zvýšení peněžité úplaty a způsob jejího výpočtu bude Stavebníkovi sdělen písemně nejpozději 15 (patnáct) dnů před datem splatnosti peněžité úplaty pro příslušný kalendářní rok.
     2. pro třicátýprvní až padesátý rok trvání práva stavby se stavební plat sjednává ve formě peněžitého plnění ve výši obvyklého nájemného Nemovitostí stanoveného znaleckým posudkem zhotoveným na náklady Vlastníka nemovitosti k datu nejdříve v druhé polovině roku 2046. Smluvní strany se zavazují uzavřít do 30 (třiceti) dnů ode dne doručení znaleckého posudku dodatek k této smlouvě, jehož předmětem bude potvrzení výše stavebního platu dle tohoto odstavce na základě znaleckého posudku. Ujednaná peněžitá úplata je splatná ročně do konce dubna kalendářního roku, za který je placeno, a to na účet Městské části Praha 7 č.ú. ………..(popř. na jiný účet, který sdělí Vlastník nemovitosti Stavebníkovi v písemném oznámení), pod variabilním symbolem 215. Vlastník nemovitosti je oprávněn jednostranně zvýšit i takto ujednanou úplatu v souladu s mírou inflace publikované Českým statistickým úřadem nebo jiným příslušným veřejnoprávním subjektem s tím, že za základ bude považována výše úplaty ke zhotovení znaleckého posudku, nebo ke dni posledního zvýšení úplaty; právo volby v tomto případě přísluší Vlastníku nemovitosti. Uplatnění práva na zvýšení úplaty je Vlastník nemovitosti oprávněn provést vždy pro příslušný kalendářní rok, nejdříve však od začátku roku 2048. Zvýšení úplaty a způsob jejího výpočtu bude Stavebníkovi sdělen písemně nejpozději 15 (patnáct) dnů před datem splatnosti úplaty pro příslušný kalendářní rok.
  2. Smluvní strany se dohodly, že při zániku práva stavby nenáleží Stavebníkovi náhrada za zhodnocení Nemovitosti s ohledem na to, že se toto zhodnocení stává nepeněžitou částí úplaty za prvních 30 (třicet) let práva stavby ani náhrada za prostředky vložené do zhodnocení Nemovitosti s výjimkou situace uvedené v čl. 5.3. této smlouvy. Pokud se Smluvní strany nedomluví jinak, tak v případě, že Stavebník provede s písemným souhlasem Vlastníka nemovitosti další investiční záměr, tak se takto vynaložené náklady na druhou rekonstrukci a modernizaci Nemovitosti, které Stavebník pro tento účel Vlastníkovi nemovitosti doloží, odečtou od úplaty stanovené pro příslušné roky.
  3. V případě zániku smluvního vztahu dříve než po 30 (třiceti) letech jeho trvání se neuplatní ujednání v čl. 5.2. této smlouvy a Stavebníkovi vzniká nárok na poměrnou část zhodnocení nemovitosti.

**Doba trvání práva stavby**

* 1. Právo stavby zanikne uplynutím **50 (padesáti) let**, kdy tato doba začíná plynout dnem podání návrhu na povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí v případě povolení vkladu Katastrálním úřadem pro hlavní město Prahu, katastrální pracoviště Praha.

V případě, že vklad práva stavby na základě této smlouvy nebude příslušným katastrálním úřadem povolen, postupují obě strany podle ustanovení čl. 4.2. této smlouvy.

* 1. Budoucí případné prodloužení doby trvání práva stavby lze jen se souhlasem osob, pro které budou na Nemovitosti zapsána zatížení v pořadí za právem stavby.
  2. Právo stavby zaniká

1. Uplynutím doby uvedené v čl. 6.1.
2. Na základě písemné dohody obou Smluvních stran o zrušení práva stavby.
3. Písemnou výpovědí této smlouvy Vlastníkem nemovitosti doručenou Stavebníkovi v případě, že

* Stavebník neuhradí platbu uvedenou v čl. V. této smlouvy nejméně za 2 (dva) po sobě následující roky ani v náhradní lhůtě stanovené Vlastníkem nemovitosti,
* Stavebník zásadním způsobem poruší povinnost stanovenou v čl. II, odst. 2.1 a investičního záměru uvedeného v příloze č. 3
* Stavebník bude stavbu užívat jiným způsobem než jako malířské a sochařské ateliéry,
* Stavebník v rozporu s ustanovením čl. 7.7 této smlouvy bez předchozího písemného souhlasu Vlastníka nemovitosti zřídí k právu stavby právo nájmu, služebnosti nebo právo stavby poskytne k dlouhodobému užívání třetí osobě bez souhlasu Vlastníka nemovitosti a ani v přiměřené lhůtě poskytnuté Vlastníkem nemovitosti nezjedná nápravu,
* Stavebník nerealizuje samotný investiční záměr uvedený v čl.2.1. této smlouvy do 10 (deseti) let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu práva stavby do katastru nemovitostí.

1. Písemnou výpovědí této smlouvy Stavebníkem doručenou Vlastníkovi nemovitosti v případě, že Stavebník neuzavře do 5 let od uzavření této smlouvy smlouvu o poskytnutí investiční dotace s Ministerstvem školství, mládeže a tělovýchovy (dále jen „**MŠMT**“) či jinou obdobnou smlouvu, na jejímž základě MŠMT poskytne dotaci Stavebníkovi k realizování investičního záměru specifikovaného v čl. 2.1. této smlouvy. Smluvní strany berou na vědomí, že investiční záměr dle čl. 2.1. této smlouvy je Stavebníkem objektivně možné realizovat pouze z dotačních prostředků od MŠMT; v případě že Stavebních provede realizaci záměru uvedeného v čl. 2.1 této smlouvy z jiných zdrojů, tak právo výpovědi uvedeném v tomto odstavci zaniká uplynutím 10-ti let od uzavření této smlouvy.

Výpovědní doba činí ve výše uvedených případech 12 (dvanáct) měsíců a začíná plynout prvním dnem měsíce následujícího po doručení výpovědi druhé Smluvní straně.

* 1. V  případě uvedeném pod písm. b) a c) tohoto článku právo stavby zaniká právní mocí rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o povolení vkladu výmazu práva stavby do katastru nemovitostí, a to zpětně ke dni podání návrhu na povolení vkladu. Součástí návrhu na povolení vkladu musí být příslušná listina (dohoda či výpověď). Pokud byla zřízena se souhlasem Vlastníka nemovitosti k právu stavby věcná práva, nastanou právní následky výmazu práva stavby vůči věcnému právu náležejícímu osobě, pro kterou bylo k právu stavby do veřejného seznamu zapsáno věcné právo, až zánikem tohoto věcného práva. Jinak lze předčasný výmaz práva stavby provést jen s výhradou těchto práv.

**Práva a povinnosti Smluvních stran**

* 1. Stavebník prohlašuje, že je s Nemovitostí důkladně seznámen a je si vědom skutečnosti, že stavba č.p. 1110 se nachází ve špatném stavu vyžadující opravy. Veškeré náklady spojené s užíváním Nemovitosti ode dne převzetí do předání zpět Vlastníkovi nemovitosti nese Stavebník. Úhrady za služby spojené s užíváním Nemovitosti (dodávky el. energie, vody, plynu, tepla, úklid apod.) hradí Stavebník přímo dodavatelům, není-li dohodnuto jinak. Vlastník nemovitosti se zavazuje poskytnout veškerou součinnost nutnou při uzavírání smluv s dodavateli těchto služeb.
  2. Stavebník je povinen realizovat investiční záměr do doby 10 (deseti) let ode dne nabytí právní moci rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu o vkladu práva stavby do katastru nemovitostí. Při nedodržení této lhůty je Stavebník povinen uhradit Vlastníkovi nemovitosti smluvní pokutu ve výši1000,- Kč (jeden tisíc korun českých) denně počínaje dvanáctým rokem ode dne nabytí právní moci zápisu rozhodnutí příslušného katastrálního úřadu do katastru nemovitostí až do dne zrealizování investičního záměru nebo ukončení této smlouvy.
  3. Stavebník je dále povinen při výkonu práva Stavby respektovat veškeré technické i legislativní požadavky na výstavbu. Stavebník je dále povinen počínat si při výkonu práva stavby s péčí řádného hospodáře, předcházet vzniku škod a minimalizovat rozsah zatížení Nemovitosti a na svůj náklad odstranit případné škody vzniklé v souvislosti s výkonem svých práv. Stavebník je povinen Nemovitost na svůj náklad udržovat v řádném stavebním a technickém stavu
  4. Stavebník je povinen pojistit Nemovitost a toto pojištění udržovat v platnosti po celou dobu trvání práva stavby. Stavebník je dále povinen pojistit svoji odpovědnost z titulu provádění stavebních prací po celou dobu provádění stavebních prací.
  5. Co do stavby a stavební činnosti vyhovující právu stavby má Stavebník stejná práva jako vlastník; pokud se jedná o jiné užívání Nemovitosti zatížené právem stavby, má stejná práva jako poživatel, ledaže je ujednáno něco jiného.
  6. Vlastník nemovitosti je povinen strpět na svém majetku stavební činnost Stavebníka a dále je povinen Stavebníkovi a všem jeho zaměstnancům či pracovníkům umožnit a zajistit neomezený vstup k Nemovitosti a nerušený výkon práva stavby po celou dobu trvání práva stavby. V opačném případě odpovídá Vlastník nemovitosti Stavebníkovi za škodu.
  7. a) Stavebník je oprávněn právo stavby prodat, darovat či jinak s ním nakládat, dát ho do zástavy, pronajmout, zřídit k tomuto právu služebnost, poskytnout Nemovitost k užívání dalšímu subjektu nebo jinak zatížit jen po předchozím písemném souhlasu Vlastníka nemovitosti. Smluvní strany se dohodly, že zákaz zcizení nebo zatížení práva stavby se zřizuje jako právo věcné a bude zapsáno ve smyslu ustanovení § 1252 odst. 2 občanského zákoníku do katastru nemovitostí spolu s vkladem práva stavby do katastru nemovitostí.

b) V případě, že Stavebník zřídí třetí osobě právo nájmu, služebnosti nebo poskytne Nemovitost této osobě právo stavby k dlouhodobému užívání bez souhlasu Vlastníka nemovitosti, je Vlastník nemovitosti oprávněn požadovat úhradu smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč (deset tisíc korun českých) za každý započatý měsíc tohoto porušení.

* 1. V případě potřeby se Vlastník nemovitosti zavazuje poskytnout Stavebníkovi pro přípravu a realizaci oprav (rekonstrukce a modernizace)Nemovitosti a při jejím užívání veškerou nezbytnou součinnost, kterou na něm lze spravedlivě požadovat, jakož i veškeré potřebné souhlasy tam, kde taková povinnost vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek Stavebníka tj. zejména:

1. bude-li to zapotřebí, vystavit Stavebníkovi plnou moc a prohlášení (popř. uzavřít dohodu) umožňující Stavebníkovi získat podklady a povolení nezbytné pro realizaci práva stavby.
2. udělit Stavebníkovi potřebné souhlasy, povolení či stanoviska tam, kde taková vyplývá ze znění nebo účelu smlouvy nebo zákona, za předpokladu splnění smlouvou stanovených podmínek Vlastníkem nemovitosti.

**Závěrečná ustanovení**

* 1. Není-li stanoveno v této smlouvě jinak, řídí se práva a povinnosti Smluvních stran zákonem č. 89/2012 Sb., občanským zákoníkem, v účinném znění.
  2. Jakékoliv změny či dodatky k této smlouvě jsou platné a účinné jen v písemné podobě, podepsané oběma Smluvními stranami.
  3. Tato smlouva nabývá platnosti a účinnosti dnem podpisu oběma Smluvními stranami a zároveň tím pozbývá účinnosti nájemní smlouva ze dne 30.9.2004 mezi Vlastníkem nemovitosti (pronajímatelem) a Stavebníkem (nájemcem) na pronájem samostatné nemovitosti toho času bez č.p. (dnes č.p. 1110) umístěná na nádvoří domu č.p. 215, ul. Jana Zajíce 27, Praha 7.
  4. Smlouva je vyhotovena v 5 (pěti) vyhotoveních s platností originálu. Po 2 (dvou) vyhotoveních obdrží každá ze Smluvních stran a 1 (jedno) bude použito pro účely vkladového řízení před příslušným katastrálním úřadem.
  5. Smluvní strany souhlasí se zveřejněním této smlouvy na internetových stránkách Městské části Praha 7 a na internetových stránkách Stavebníka, jakož i s tím, že tato smlouva podléhá zveřejnění dle zákona č. 340/2015 Sb., o registru smluv, ve znění pozdějších předpisů.
  6. Jestliže bude jakékoli ustanovení této smlouvy považováno za zcela nebo částečně neplatné od samého počátku, zůstávají ostatní ustanovení této smlouvy v platnosti a účinnosti. Smluvní strany budou jednat v dobré víře, aby dosáhly dohody o novém znění neplatného nebo neúčinného ustanovení, které pak bude platné a účinné a bude odpovídat účelu, jaký Smluvní strany sledovaly původním ustanovením. Dojde-li v České republice k nahrazení zákonné peněžní měny měnou euro nebo jinou měnou, bude výše peněžitých částek uvedená v této smlouvě přepočtena do této jiné měny podle závazně stanovených koeficientů, resp. jiným pro ten případ stanoveným zákonným způsobem.
  7. Vlastník nemovitosti prohlašuje ve smyslu § 36 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že záměr smluvně zřídit právo stavby k Nemovitostem byl zveřejněn po dobu nejméně 15 (patnáct) dnů před schválením v orgánech městské části Praha 7 vyvěšením na úřední desce úřadu městské části Praha 7, aby se k nim mohli zájemci vyjádřit a předložit své nabídky. Vlastník nemovitosti dále prohlašuje ve smyslu § 43 odst. 1 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, že uzavření této smlouvy bylo schváleno zastupitelstvem městské části Praha 7, které se zřízením práva stavby ve prospěch Stavebníka výslovně souhlasilo, a to dne 20.2.2017 usnesením č. 0035/17-Z, se kterým je tato smlouva v souladu. Vlastník nemovitosti dále prohlašuje, že v návaznosti na § 17 zákona č. 131/2000 Sb., o hlavním městě Praze, ve znění pozdějších předpisů, a ve smyslu § 21 odst. 1 obecně závazné vyhlášky č. 55/2000 Sb. Hl. m. Prahy, kterou se vydává Statut hlavního města Praha, ve znění pozdějších předpisů, je Vlastník nemovitosti povinen před podáním návrhu o povolení vkladu do katastru nemovitostí týkající se majetku svěřeného městské části předložit takový návrh s příslušnými doklady (zejména touto smlouvou)hlavnímu městu Praze k potvrzení správnosti předkládané žádosti pro katastrální úřad. Tato prohlášení se považují za doložku potvrzující splnění podmínek výše uvedeného zákona.
  8. Nedílnou součástí této smlouvy jsou následující přílohy:

č. 1 – Výpis z katastru nemovitostí

č. 2 – Studie ve verzi návrhu Akad. Arch. Karla Rulíka – ATELIER 09, č. 01-2014:   
 Rekonstrukce ateliérů AVU v ul. Jana Zajíce

č. 3 – Investiční záměr AVU zpracovaný v březnu 2014

* 1. Smluvní strany tímto prohlašují, že tato smlouva byla uzavřena na základě jejich vzájemné dohody, a to svobodně, vážně a určitě, a na důkaz toho připojují níže své podpisy.

V Praze dne: V Praze dne:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **Městská část Praha 7 Akademie výtvarných umění v Praze**

Zástupce starosty Rektor  
 Ing. Kamil Vavřinec Mareš doc. MgA. Tomáš Vaňek